

ZARZĄDZENIE Nr 0050.....2021
Burmistrza Miasta Płońsk
z dnia 31 maja 2021 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2021 r. do 23 kwietnia 2021 r. projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§1.





1. Rozstrzygnięcie uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, w sposób określony w załączniku Nr 1 do niniejszego zarządzenia.
2. Integralną częścią zarządzenia jest załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§2.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta Płońsk

 Andrzej Pietrasik

Sporządził	Sprawdził (data/podpis/zajmowane stanowisko)			Nr egz.
Data/podpis/ zajmowane stanowisko	pod względem merytorycznym	Sekretarz Miasta	pod względem formalno-prawnym	
31.05.2021 r.	formalno-rachunkowym*			
Inspektor ds. planowania i zagospodarowania przestrzennego  Teresa Janczak	Z up. BURMISTRZA  mgr inż. Ewa Grzeszczak Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami	DYREKTOR Wydziału Organizacyjnego  Aneta Drązkiewicz	Marlena Tomaszewska  radca prawny WA-12623 31.05.21	

*niepotrzebne skreślić

31.05.2021

0050.58.
Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr2021
Burmistrza Miasta Płońsk
z dnia 31 maja 2021 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Płońsk w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	12.04.21	Osoba fizyczna	<p>1. Zmniejszenie maksymalnej wysokości za budowy do 12 m (z ustalonej w planie na 16 m).</p> <p>2. Dopuszczenie wyłącznie stosowania dachów spadziste o nachyleniu minimum 30° i max 45°.</p> <p>3. Zmniejszenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do 2.5 (z ustalonego w planie na 16 m)</p> <p>4. Zwiększenie wskaźnika</p>	73/5, 73/6, 74/4, 74/5, 74/6	1MW		X	Zmiany wprowadzają istotne ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, które nie mają odzwierciedlenia w zagospodarowaniu innych terenów położonych w sąsiedztwie i związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową, lokalizowaną w strefie śródmiejskiej miasta Płońsk. W strefie tej występuje duże zróżnicowanie sąsiadujących ze sobą form zagospodarowania, w tym w zakresie

BURMISTRZ

Andrzej Pietrasik
Andrzej Pietrasik

			<p>wymaganych miejsc postojowych - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z ustalonego w planie na 1).</p> <p>5. Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej teren 1MW.</p>				<p>wysokości zabudowy, funkcji zabudowy, geometrii dachów, czy intensywności zabudowy. Ustalenia projektu planu nie powodują istotnych zmian w zagospodarowaniu strefy śródmiejskiej miasta Płońsk. Zwiększenie wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej nie ma odzwierciedlenia w wskaźniku stosowanym w innych planach miejscowych obowiązujących w mieście. Wyznaczenie dodatkowych linii zabudowy od linii rozgraniczających przedmiotowy teren nie ma umocowania w przepisach z zakresu prawa budowlanego. W lokalizacji obiektów budowlanych na działce obowiązują oprócz ustaleń planu również przepisy normatywne określone w przepisach ustawy prawo budowlane.</p>
2.	15.04.21	Osoba prawna	Dopuszczenie realizacji usług z zakresu oświaty i edukacji w formie lokali usługowych.	381	3U	X	<p>W projekcie planu nie wprowadzono realizacji usług o profilu oznaczonym w uwarzędze. Ograniczenia lokalizacji zabudowy usługowej dotyczą jedynie usług z zakresu logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz usług produkcyjnych. W celu uszczegółowienia ustaleń planu istnieje możliwość wprowadzenia uszczegółowiające możliwość realizacji</p>

BURMISTRZ

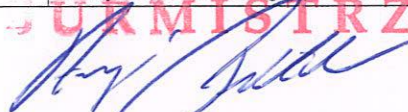
Andrzej Pietrasik

								usług oświaty i edukacji.
3.	26.04.21	Osoba prawna	<p>1. Dopuszczenie bilansowana realizacji miejsc parkingowych dla terenu objętego uwagą poza granicami nieruchomości na której realizowana jest zabudowa, poprzez wprowadzenie ustaleń w treści „zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana, nie dotyczy budynków usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 1UMW w całości znajdującego się w granicach wpisanych do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta wraz z zabudową”.</p> <p>2. Zmiana ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości w sposób [dopuszczający wysokość kalenicy do 19 m i wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do 16 m.</p> <p>3. Zwiększenie wskaźnika maksyma jej intensywności do 5,0 (z ustalonego w projekcie planu na 3).</p>	865/1	1UMW	X pkt. 1 część	X pkt. 1 część 2, 3	<p>1. Zmiana uzasadniona położeniem przedmiotowego terenu w zasięgu starego miasta. Lokalizacja miejsc parkingowych w całości na nieruchomościach inwestycyjnych jest niemożliwa. Zmiana jednak musi uwzględniać prawo własności do lokalizacji miejsc parkingowych i możliwość zapewnienia tych miejsc przez inwestora. Dodatkowo wprowadzenie proponowanego zapisu w treści wskazanej w uwadze nie ma pełnego uzasadnienia w technice prawodawczej, szczególnie w zakresie uzasadniania zmiany ustaleń wpisem do rejestru zabytków.</p> <p>2. Zmiana w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 19 m niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którym na przedmiotowym terenie dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 16 m. Wprowadzanie zmian różnicujących wysokość zabudowy w zależności od elementów geometrii budynku nie ma uzasadnienia w konstrukcji ustaleń projektu planu, w którym stosuje się definicję wysokości zabudowy wynikających z przepisów ustawy prawo budowlane. Przyjęcie</p>


JURMISTRZ

Andrzej Pietrasik

								uwagi poza tym powodowałyby wykroczenie poza umocowany prawnie zakres planu miejscowego.
								3. Zmiana w zakresie zwiększenia intensywności zabudowy niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiana nie jest nie ma również uzasadnienia w innych wskaźnikach urbanistycznych ustalonych w projekcie planu.
4.	11.05.21	Osoba fizyczna	Wprowadzenie na granicy terenu pasa zieleni szerokości 8 m wraz z linią zabudowy, w celu ograniczenia lokalizacji zabudowy wielorodzinnej przy granicy z zabudową jednorodziną, w powiązaniu z dopuszczeniem realizacji w projekcie planu zabudowy w granicy działki budowlanej oraz 1,5 m od niej oraz przepisami prawa w zakresie oświetlenia pomieszczeń.	Działki ewid. znajdujące się w terenie 4MW	4MW	X część	X część	Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej stanowiłoby źródło roszczeń w skutek utrudnienia warunków zagospodarowania terenów w stosunku do planu obowiązującego obecnie. W planie tym nie wprowadzono ustaleń w zakresie lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwzględnieniem ustaleń planu obowiązującego znaczna część terenu 4MW została już zabudowana. Zabudowie podlegały również tereny mieszkaniowe jednorodzinne na działkach sąsiednich. Można zatem przyjąć, że wzajemne oddziaływanie przestrzenne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej nie powodowało dotychczas wzajemnych ograniczeń w lokalizacji zabudowy o różnych zasadach zagospodarowania

URMISTRZ

 Andrzej Pietrasik

								<p>działek budowlanych. Nie ma zatem uzasadnienia formalnego do wprowadzania obostrzeń planistycznych w zakresie wskazanym w uwadze. Dotychczasowy rozwój zabudowy wielorodzinnej nie powodował również naruszenia przepisów prawa dotyczących oświetlenia pomieszczeń, stąd nie można założyć, że w dalszym rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nastąpi naruszenie tych przepisów – realizacja planu nie może powodować naruszenia przepisów wyższego rzędu w stosunku do planu miejscowego. W celu zachowania bezpieczeństwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu teren 4MW został wyodrębniony z zespołu terenów wielorodzinnych i ustalono dla niego zmniejszone wskaźniki intensywności zabudowy i wysokości zabudowy. Ograniczenia w zakresie obniżenia maksymalnej wysokości i zabudowy do 12 m powodują, że wysokość obiektów wielorodzinnych jest zbliżona wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalnej do realizacji na terenach sąsiadujących. Jednocześnie w celu dalszego zabezpieczenia obiektów jednorodzinnych w projekcie planu wprowadza się ustalenia w zakresie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

BURMISTRZ

Andrzej Pietrasik


							ograniczenia lokalizacji zabudowy w granicy działki i 1,5 m od na terenie 4MW od strony sąsiadujących z nim terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5.	13.05.21	Osoba prawna	<p>1. Zmianę przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU).</p> <p>2. Zmianę ustaleń dopuszczenia uzupełniającego w terenie w sposób uwzględniający możliwość realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej i lokali usługowych wbudowanych.</p> <p>3. Dopuszczenie możliwości realizacji garaży i budynków gospodarczych.</p> <p>4. Określenie maksymalnej wysokości zabudowy usługowej na 10 m.</p> <p>5. Dopuszczenie realizacji dachów dwuspadowych, wielospadowych i płaskich o nachyleniu połaci w przedziale 2° – 45° .</p> <p>6. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami obowiązującego obecnie planu miejscowego.</p>	Działki ewid. znajdujące się w terenie 3MW	3MW	X	Wnoszone w uwadze zmiany dotyczące możliwości realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej są pożądane, ze względu na położenie terenu w zespole zabudowy mieszkaniowej oraz w sąsiedztwie ulicy Szkolnej. Zmiany zwiększą dostępność do usług mieszkańców osiedla Sadyba. Pozostałe zmiany nie powodują znaczącym zmian w zagospodarowaniu terenów oraz są uzasadnione ustaleniami planu miejscowego obowiązującego obecnie na przedmiotowym terenie.
6.	14.05.21	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zmian do uchwały nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w	73/5, 73/6, 74/4, 74/5, 74/6	1MW	X	1. Zwiększenie wysokości zabudowy do 18 m uzasadnione położeniem działek

URMISTRZ

 Andrzej Pietrasik

			<p>Płońsku z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach północno – centralnej, wschodniej i przemysłowej, w zakresie:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Zwiększenia wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 18 m.2. Dopuszczenia stosowania dachów płaskich i spadzistych do 30° .				<p>w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej po stronie południowej ulicy Głównej. Charakterystyczne dla zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej w strefie śródmiejskiej miasta.</p> <p>2. Zmiana uzasadniona formą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdującej się w tej części miasta Płońsk.</p> <p>Składający uwagę mylnie określił część procedury planistycznej (złożenie wniosku) oraz przedmiot procedury planistycznej (wnoszenie o zmianę uchwały Rady Miejskiej w Płońsku – prowadzona procedura jest realizowana na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Płońsku). Treść uwagi umożliwia jednak zidentyfikowanie ustaleń projektu planu, do których uwagi są wnoszone.</p>
--	--	--	---	--	--	--	---

Burmistrz Miasta Płońsk



Andrzej Pietrasik